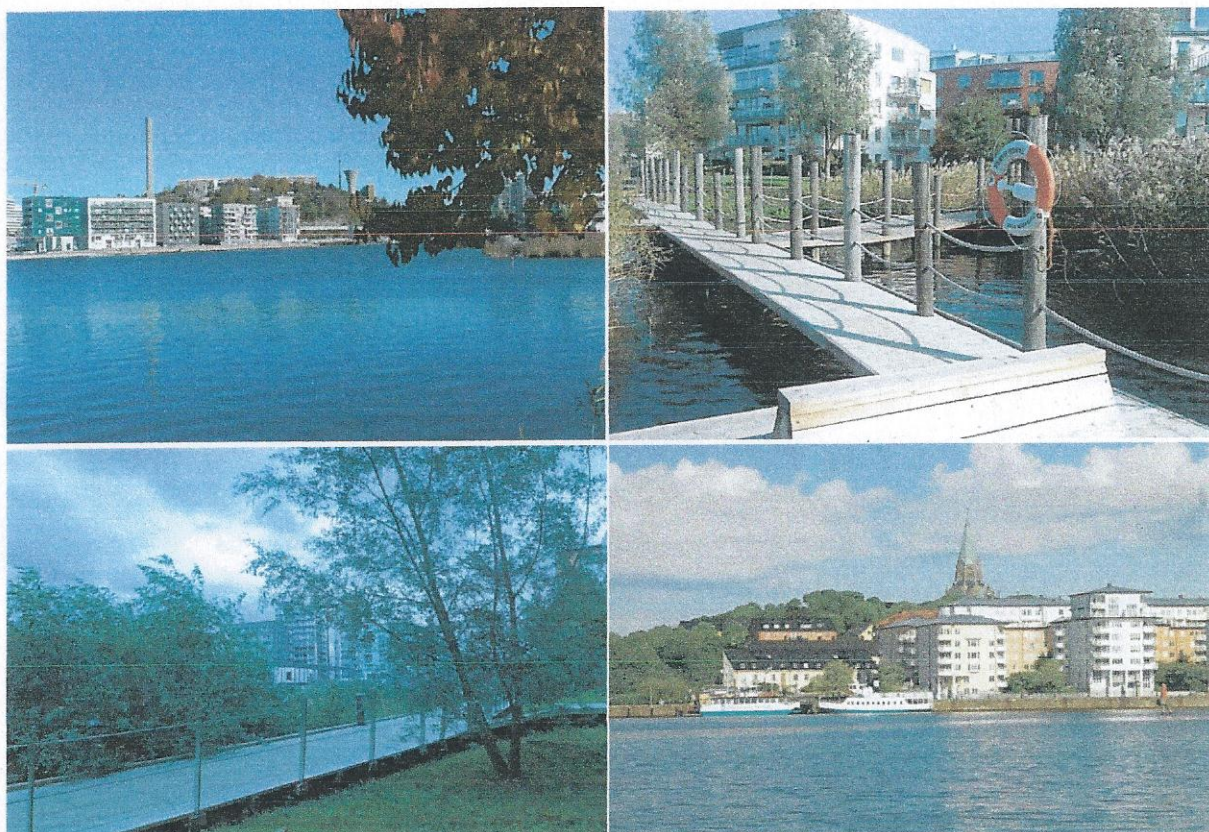




Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Brf Sjöstadsviken
Org nr 769614-0834

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSVIKEN

Org. nr. 769614-0834

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-27 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Böljan 1 i Stockholms kommun.

Föreningen är medlem i samfälligheten: Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening.
Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 18 april 2012

Ordinarie:

Päivi Koistinen	Ordförande
Hans Wittefeldt	Ledamot
Tony Axelsson	Ledamot
Eva Balmér	Ledamot
Daniel Dahnsjö	Ledamot

Suppleanter:

Mehmet Budak
Ola Christiansson
Adrian Bellini

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 18 april 2012

Ordinarie:

Hans Wittefeldt	Ordförande
Tony Axelsson	Ledamot
Jannicke Horgen	Ledamot
Johan Nissen	Ledamot
Margaretha de Woul	Ledamot

Suppleanter:

Mehmet Budak
Claes Pihlgren
Olle Hård

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG
Mikael Svensson

Valberedning

Päivi Koistinen	Sammanställande
Eva Balmér	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 april 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 15 (f.å 15) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 135 (f.å 133).

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

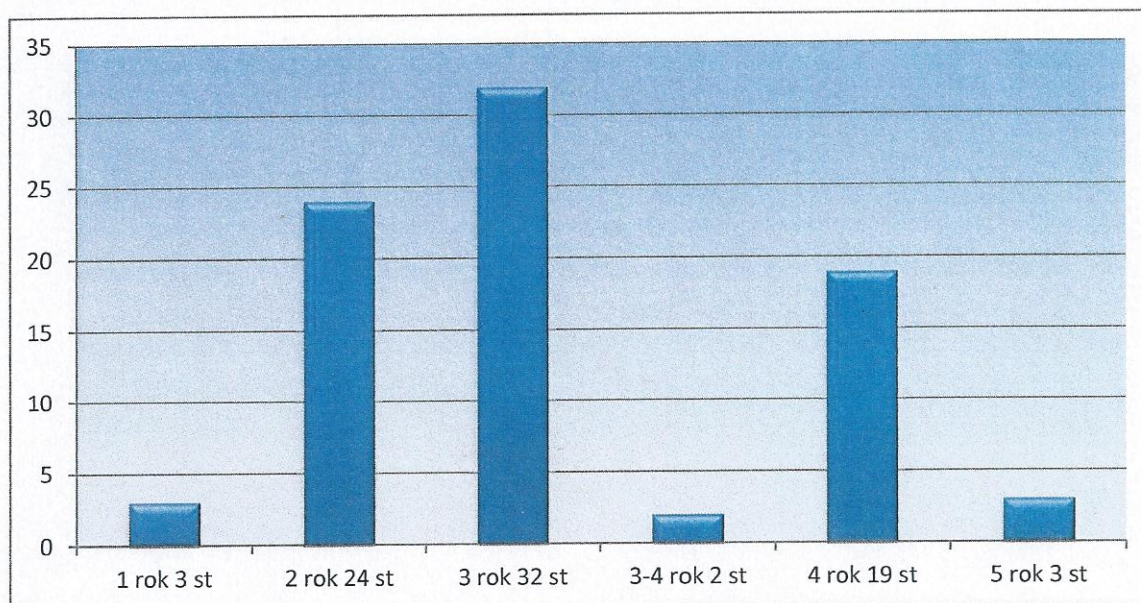
Fastighetsbeteckning: Böljan 1 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	193 446 000	193 446 000
Varav byggnader:	122 200 000	122 200 000
Varav mark:	71 246 000	71 246 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6-7 våningar samt källarvåning med totalt 83 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 609 kvm.

Lägenhetsfördelning

I fastigheten finns också 1 lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 69 kvm. Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Allgranth Hammarby Sjöstad AE	Ja	69	2014-12-31

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Fastighetsskötsel	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Städning	Keabgruppen AB
Markskötsel	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Snöröjning	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Hissavtal	Kone AB, Inspecta AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB, Sjöstaden Östra Sopsug Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I ett hus med några på nacken, inflyttning 2007, finns alltid behov av något som behöver åtgärdas varför kontinuerligt underhållsarbete bedrivits. Några större reparationer har inte behövts utföras. För att bättre utnyttja fastighetens allmänna utrymmen omdisponerades ett cykelförråd (garageplanet) till ett MC-garage.

Under året har ett nytt serviceavtal för hissarna tecknats med Kone AB.

Föreningens övernattningslägenhet har hyrts ut 164 nätter under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Inom ramen för JM's garantiåtagande utförs tätningsarbeten i källarplanet Rorgångargatan 21. Några större omedelbara reparationsbehov föreligger inte. För att få struktur på förvaltnings- och underhållsarbetet kommer arbetet med att etablera en långsiktig underhållsplan att intensifieras med stöd av utomstående expertis. Planen skall också innehålla schablonbelopp för olika åtgärder som stöd för den ekonomiska planeringen.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

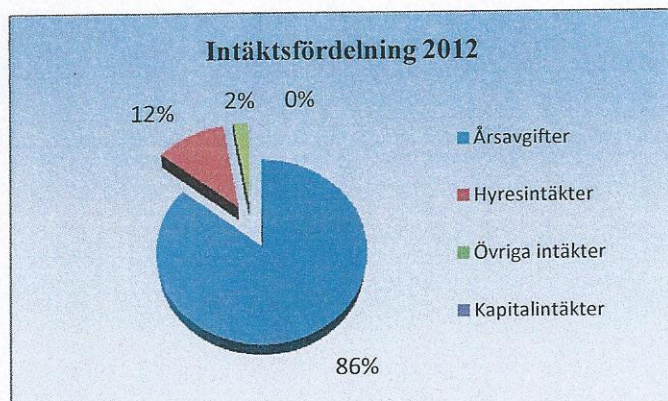
Ekonomi

Årets resultat ligger något under budget. Detta förklaras främst av några oförutsedda driftskostnader.

Årsavgiften höjdes med 2% från och med 1 Januari 2012.

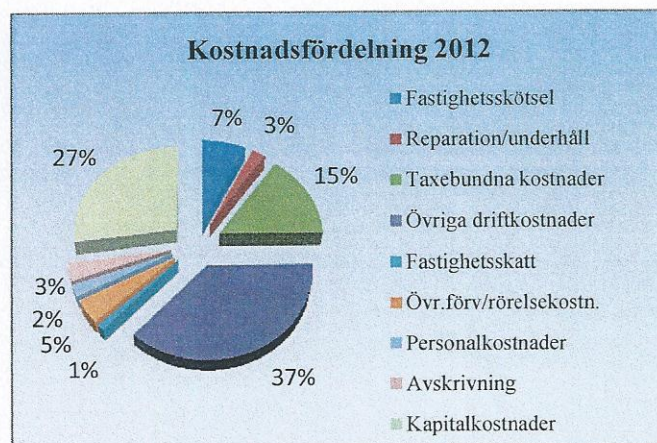
Under året har förening amorterat sina lån med 1 Mkr och 1 Mkr av föreningens lån har ersatts med en checkräkningskredit.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 014
Hyresintäkter	672
Övriga intäkter	144
Kapitalintäkter	7
Summa	5 837

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	406
Reparation/underhåll	132
Taxebundna kostnader	852
Övriga driftkostnader	2 059
Fastighetsskatt	64
Övr.förv/rörelsekostn.	242
Personalkostnader	121
Avskrivning	185
Kapitalkostnader	1 516
Summa	5 577



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	5 830	5 588	5 498	5 101	5 508
Resultat efter fin. poster, tkr	259	298	317	163	204
Balansomslutning, tkr	245 290	246 701	246 854	246 322	247 632
Soliditet, %	79%	79%	78%	78%	78%
Kassalikviditet, %	63%	217%	146%	113%	113%
Snittränta, %	2,97%	2,90%	2,76%	2,87%	4,60%
Årsavgift, kr/kvm boyta	759	744	729	729	729
Lån, kr/kvm boyta	7 565	7 868	7 868	7 868	7 868
Ränta, kr/kvm boyta	229	228	217	225	305
Värme, kr/kvm	79	72	78	71	71
El, kr/kvm	21	27	27	26	10
Vatten, kr/kvm	12	19	12	12	11

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	323 657
årets vinst	259 498
	<u>583 155</u>

disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	165 225
i ny räkning överföres	417 930
	<u>583 155</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 685 543	5 538 538
Övriga rörelseintäkter	2	144 390	49 504
		5 829 933	5 588 042
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-406 093	-295 117
Reparationer	4	-131 727	-35 181
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-851 868	-883 465
Övriga driftkostnader	6	-2 059 481	-2 107 214
Fastighetsskatt	7	-64 460	-64 464
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-242 009	-162 223
Personalkostnader	9	-120 713	-114 589
		-3 876 351	-3 662 252
Rörelseresultat före avskrivningar		1 953 582	1 925 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-184 694	-232 202
Rörelseresultat		1 768 888	1 693 588
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		6 951	11 179
Räntekostnader		-1 516 340	-1 506 037
Räntesubventioner		0	99 424
Resultat efter finansiella poster		259 498	298 154
Årets resultat		259 498	298 154

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	10	244 293 657	244 355 488
Maskiner, inventarier och installationer	11	190 648	278 199
		244 484 305	244 633 687
Summa anläggningstillgångar		244 484 305	244 633 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 284	0
Kundfordringar		62 199	0
Övriga fordringar		0	1 077 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	645 193	530 915
		714 676	1 608 850

Kassa och bank	16	91 208	458 416
----------------	----	--------	---------

Summa omsättningstillgångar		805 884	2 067 266
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		245 290 189	246 700 953
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

72 753 000

72 753 000

Upplåtelseavgifter

119 997 000

119 997 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

674 814

509 589

193 424 814

193 259 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

323 657

190 728

Årets resultat

259 498

298 154

583 155

488 882

Summa eget kapital

194 007 969

193 748 471

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

50 000 000

52 000 000

Summa långfristiga skulder

50 000 000

52 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

213 391

277 343

Skatteskulder

94 082

128 920

Övriga kortfristiga skulder

22 869

44 428

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

267 816

14 296

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

684 061

487 494

Summa kortfristiga skulder

1 282 219

952 482

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

245 290 189

246 700 953

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

52 000 000

52 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningen på tomträtt är annuitetsbaserat med 2%.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	5 013 720	4 915 404
	Hysesintäkter lokaler	189 780	172 500
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	482 043	450 634
		5 685 543	5 538 538

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken
769614-0834

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Fastighetsskatt	13 000	13 000
	Gemensamhetslokal	41 000	36 500
	Överlåtelse- & pantavgifter	25 520	0
	Försäkringsersättning	8 218	0
	Övriga intäkter	56 652	4
		144 390	49 504
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	80 653	77 647
	Städ	104 202	117 400
	Hisservice	39 155	38 351
	Markskötsel	56 331	2 834
	Snöröjning/Halkbekämpning	92 650	31 305
	Förbrukningsmaterial	33 103	27 580
		406 093	295 117
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	39 284	0
	Reparation hiss	55 029	0
	Reparation tvättstuga	1 467	0
	Reparation installationer	35 948	0
	Övriga reparationer	0	35 181
		131 727	35 181
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	137 422	178 951
	Fjärrvärme	526 623	480 348
	Vatten	81 758	129 905
	Sophämtning	106 065	94 261
		851 868	883 465
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	51 687	48 700
	Självrisk	22 000	0
	Tomträttsavgäld	1 755 000	1 755 000
	Samfällighetsförening	17 045	89 457
	Tv/Bredband	213 749	214 057
		2 059 481	2 107 214

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken
769614-0834

Not 7 Fastighetsskatt	2012	2011
Fastighetsskatt lokaler	64 460	64 464
	64 460	64 464
 Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	 2012	 2011
Lokalhyra	1 541	2 500
Förbrukningsinventarier	8 532	8 305
Telekommunikation	6 700	8 108
Datakommunikation	0	3 245
Revisionsarvode	30 003	33 450
Arvode ekonomisk förvaltning	86 275	85 418
Medlemsavgift organisationer	6 390	6 301
Advokatkostnader	16 023	0
Övriga externa tjänster	58 630	0
Övriga omkostnader	27 915	14 896
	242 009	162 223
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2012	 2011
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	30 003	33 450
	30 003	33 450

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader		
Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Lön fastighetsskötsel	3 000	0
Arvoden till styrelsen	99 000	95 100
Övriga ersättningar	0	157
Arbetsgivaravgifter	18 713	19 332
	120 713	114 589
 Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken
769614-0834

Not 10 Byggnader och tomträtt	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	244 700 000	244 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 700 000	244 700 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-344 512	-259 259
Årets avskrivningar	-61 831	-85 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 343	-344 512
Utgående planenligt restvärde	244 293 657	244 355 488
Taxeringsvärden byggnader	122 200 000	122 200 000
Taxeringsvärden mark	71 246 000	71 246 000
	193 446 000	193 446 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	609 433	539 136
Försäljningar/utrangeringar	0	-53 200
Årets anskaffningsvärde	35 312	123 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	644 745	609 433
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-331 234	-215 654
Årets avskrivningar enligt plan	-122 863	-115 580
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-454 097	-331 234
Utgående planenligt restvärde	190 648	278 199
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Kabel-TV	23 043	22 376
Försäkring	17 413	16 861
Förvaltningsarvode	22 462	0
Fastighetsskötsel	20 919	0
Tomträttsavgäld	438 750	438 750
Bredband	31 059	31 059
Snöröjning/Halkbekämpning	9 358	0
Sophämtning	29 719	0
Upplupen intäkt	52 470	1 156
Upplupet räntebidrag	0	20 713
	645 193	530 915

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	72 753 000	0	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	0	119 997 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	509 589	165 225 *	674 814
Balanserat resultat	190 728	132 929	323 657
Resultat föregående år	298 154	-298 154	0
Årets resultat	0	259 498	259 498

* Avsättning enligt stämmobeslut
165 225
165 225

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	2,84%	2012-12-01	0	20 000 000
Stadshypotek	2,84%	2013-06-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	4,55%	2012-04-30	0	12 000 000
Stadshypotek	2,90%	2013-03-01	9 000 000	0
Stadshypotek	2,97%	2016-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	3,26%	2014-10-30	11 000 000	0
			50 000 000	52 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	200 934	160 866
Styrelsearvode	71 200	68 200
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	17 586	21 428
Snöröjning/Halkbekämpning	26 352	0
Revisionsarvode	15 000	20 000
Fjärrvärme	97 638	0
Vatten	0	15 000
El	17 155	0
Städ	7 999	0
Gemensamhetsankägning	202 000	202 000
Övrigt	28 197	0
	684 061	487 494

Not 16 Likvida medel

2012

2011

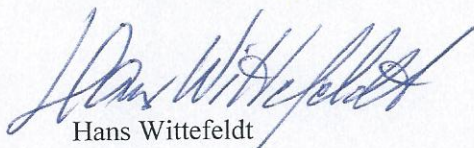
Likvida medel

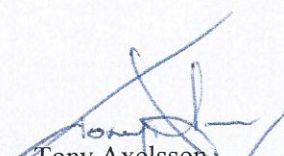
Kassa och bank

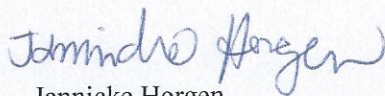
91 208

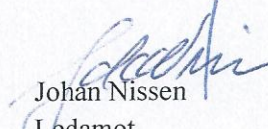
458 416

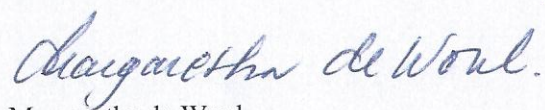
Stockholm den 15/4 2013


Hans Wittefeldt
Ordförande

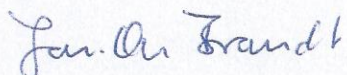

Tony Axelsson
Ledamot


Jannicke Horgen
Ledamot


Johan Nissen
Ledamot


Margaretha de Woul
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2013



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor